Riksbyggen

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 10
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 746000-8308

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

VERKSAMHETEN UNDER PERIODEN 2013-2014

Under det gångna verksamhetsåret har det som vanligt utförts en del reparations- och underhållsarbeten. Bl.a har träd och buskar beskurits och rabatterna har blivit täckta med bark. Dessutom har pumpar för vatten och fjärrvärme bytts ut eller reparerats.
Omfogningen av våra fasader är nu helt genomförd.
En del utrustning i tvättstugor och torkrum har blivit utbytt efterhand.
Infordring av ventilationskanalerna i låghusen pågår. Detta arbete är uppdelat på en 3-årsperiod.
Fritidslokalen och övernattningslägenheten nyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2014
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2014
Bo Bengtsson*	Ledamot	Stämman	2015
Anne-Marie Carlström	v. ordförande	Stämman	2015
Gert-Eve Olsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Allan Dajotoy		Stämman	2015
Anita Ericsson		Stämman	2014
Dan Forslund		Stämman	2015
Karin Antonsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Jan Mårtensson och Bengt Lundblad samt suppleanten Anita Ericsson.

Ordinarie revisorer		
Stig Nordström	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Per-Axel Sjöstedt		Stämman
Valberedning		
Stig Nordström		Stämman
Vicevärd		
Bo Bengtsson*		Styrelsen
Jan Mårtensson		Styrelsen
Anita Ericsson		Styrelsen

*Avgått under året

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Kunsliljan 1 och Kattfoten 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 337 lägenheter och 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sallerupsvägen, Sköldgatan samt Fylkinggatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 115 502 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
31	152	115	33	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
15	12	167

Total tomtarea:	24 496 m²
Total bostadsarea:	21 592 m²
Varav hyresrätter:	73,5 m²
Total lokalarea:	1 493 m²

Årets taxeringsvärde	170 790 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 790 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Syd.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 636 433 kr och planerat underhåll för 3 029 971 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2 019 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 70,35 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 70,35 kr/m².

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/98
Fönsterbyte	1993/94

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 535 902 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 096 402 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

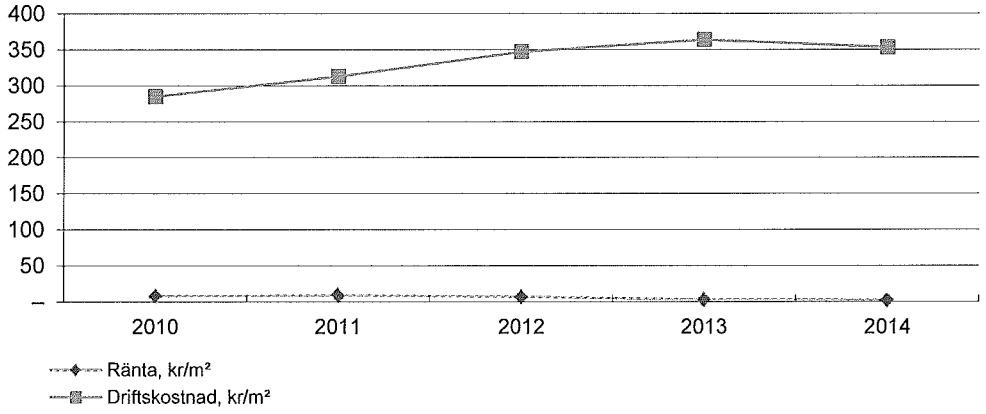
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 november 2013 . Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	14 051	13 379	12 979	13 202	12 943
Årets resultat	560	- 362	- 1 102	- 255	2 519
Resultat efter fondförändringar	2 071	1 084	- 1 360	571	551
Balansomslutning	13 081	13 005	13 453	19 880	19 737
Soliditet	77%	73%	79%	55%	54%
Likviditet	539%	407%	419%	715%	624%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	475	465	455	444	425
Bränsletillägg, kr/m²	114	113	113	113	113
Driftskostnad, kr/m²	353	364	347	313	285
Ränta, kr/m²	2	3	7	9	8
Underhållsfond, kr/m²	270	335	398	365	368
Lån, kr/m²	68	75	83	313	328

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda bränsleavgifter med 10kr/kvm/år. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 476 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 45 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Jour
Kone AB	Hissar
Siemens	Energiövervakning
G4S	Bevakning
Tele 2	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	139 415
Årets resultat före fondförändring	560 500
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 029 971
Summa överskott	2 210 886

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	2 000 000
Att balansera i ny räkning	210 886

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 378 538	11 165 925
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 575 663	- 582 933
Bränsleavgifter		2 448 157	2 447 220
Övriga förvaltningsintäkter	3	799 629	445 540
		14 050 661	13 475 753
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 636 433	- 715 991
Planerat underhåll	5	-3 029 971	-2 815 391
Fastighetsavgift/skatt		- 438 029	- 435 670
Driftkostnader	6	-8 156 008	-8 410 221
Övriga kostnader	7	- 449 538	- 562 148
Personalkostnader	8	- 317 418	- 320 679
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 535 902	- 567 714
		-13 563 299	-13 827 814
Rörelseresultat		**487 362**	**- 352 061**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		15 502	13 817
Ränteintäkter och liknande poster	10	108 221	131 834
Räntekostnader och liknande poster	11	- 50 586	- 59 487
		73 137	86 164
Resultat efter finansiella poster		**560 500**	**- 265 898**
Skatt på försäljning av lägenhet(justering mot övriga förvaltningintäkter under 2014)		–	- 96 297
Årets resultat		**560 500**	**- 362 195**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 519 000	-1 369 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 029 971	2 815 391
Resultat efter fondförändring		**2 071 471**	**1 084 196**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	5 256 053	5 791 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		168 500	168 500
Summa anläggningstillgångar		**5 424 553**	**5 960 455**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 380	31 990
Skattefordringar		38 761	–
Skattekonto		60 905	54 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	715 247	679 009
		874 293	765 779
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	5 200 000	4 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 115	212
Bankmedel		6 308	6 583
Avräkning med Swedbank		1 575 138	1 672 420
		1 582 561	1 679 216
Summa omsättningstillgångar		**7 656 854**	**7 044 995**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 081 407**	**13 005 450**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		945 074	945 074
Upplåtelseavgifter		717 936	717 936
Underhållsfond		6 224 211	7 735 182
		7 887 221	9 398 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 415	- 944 781
Årets resultat		560 500	- 362 195
Avsättning till underhållsfond		-1 519 000	-1 369 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 029 971	2 815 391
		2 210 886	139 415
Summa eget kapital		**10 098 106**	**9 537 607**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	1 562 502	1 737 502
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 570	166 779
Förutbetalda årsavgifter och hyror		964 140	1 008 265
Skatteskulder		–	216 556
Övriga kortfristiga skulder	17	3 427	1 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	331 662	336 871
		1 420 799	1 730 341
Summa skulder		**2 983 301**	**3 467 843**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 081 407**	**13 005 450**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-08-31	2013-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	560 500	-265 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 902	567 714
	1 096 402	301 816
Årets skatt	0	-96 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 096 402	205 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-108 514	-17 786
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-309 542	89 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 345	277 648
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	53 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	53 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-175 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-175 000
Årets kassaflöde	503 345	155 648
Likvida medel vid årets början	6 279 216	6 123 568
Likvida medel vid årets slut	6 782 561	6 279 216
se not 14		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2027
Förbättring utemiljö	Rak	21	2026
Skalskydd, porttelefon	Rak	30	2037
Gallergrindar	Rak	10	2019
Inventarier	Rak	5	0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	10 226 782	10 029 774
Hyror, bostäder	53 349	52 303
Hyror, lokaler	862 148	847 219
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	127 260	127 630
Hyror, övriga	55 000	55 000
	11 378 538	11 165 925
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 20 308	- 26 459
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 533 727	- 533 727
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 500	- 4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 128	- 18 247
	- 575 663	- 582 933
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	15 700	10 800
Övriga ersättningar, turistlägenhet mm.	31 500	18 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (ersättning för vattenskada m.m.)	759 113	47 795
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar(gamla expeditionen)	–	366 150
Inkassointäkter	915	2 295
Övriga rörelseintäkter	921	–
Försäkringsersättningar	- 8 520	–
	799 629	445 540

	2014-08-31	2013-08-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	763	696
Bostäder	38 473	33 435
Vattenskador	36 923	64 407
Tvättstugor	42 214	69 215
Gemensamma utrymmen	2 089	6 389
Installationer	136 583	–
Vatten/Avlopp	100 366	74 435
Värme	18 928	40 388
Ventilation	85 420	34 261
Elinstallationer	19 880	70 896
Tele/TV/Porttelefon	5 990	17 365
Hissar	11 450	59 884
Låssystem	28 969	3 761
Övriga installationer	–	48 704
Huskropp	4 856	81 975
Gårdar och grönanläggningar	103 529	108 910
Vandalisering	–	1 270
	636 433	715 991

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	80 560	229 200
VA/Sanitet	183 606	–
Ventilation	706 194	797 757
Elinstallationer	–	91 746
Huskroppar,fasadrenovering	2 059 611	1 696 688
	3 029 971	2 815 391

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	1 115 502	1 115 502
Vägavgifter, arrende	–	8 750
Försäkringspremier	150 525	141 218
Förvaltningsarvode	2 545 222	2 517 065
Kabel-TV	217 652	266 373
Juridiska kostnader	10 419	6 488
Möteskostnader	425	–
Övriga förvaltningskostnader	54 182	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 31 100	- 36 200
Städning gemensamma utrymmen	38 875	17 729
Snö- och halkbekämpning	5 133	37 804
Förbrukningsmateriel	116 520	229 643
Fordons- och maskinkostnader	33 557	18 064
Vatten	698 131	703 397
El	480 188	499 864
Uppvärmning	2 435 624	2 606 678
Sophantering och återvinning	285 154	277 846
	8 156 008	8 410 221

	2014-08-31	2013-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	–	24 705
Telefon och porto	10 363	10 346
Arvode, yrkesrevisorer	13 375	14 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	23 746
Medlems- och föreningsavgifter	18 872	13 929
Köpta tjänster, energiövervakning, besiktning m.m	262 156	238 791
Konsultarvoden	15 141	–
Bankkostnader	180	180
Advokat och rättegångskostnader	68 125	68 575
Övriga externa kostnader	61 326	167 314
	449 538	562 148

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	133 200	125 910
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 504	3 638
Övriga kostnadsersättningar	2 400	2 800
Arvode vicevärd	125 500	126 600
Föreningsvald revisor	6 660	15 400
Utbildning, förtroendevalda	9 990	8 975
Summa	281 254	283 323
Sociala kostnader	36 164	37 356
	317 418	320 679

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	250 618	250 618
Avskrivning om- och tillbyggnader	285 284	317 096
	535 902	567 714

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 350	1 146
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	106 770	130 362
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	101	326
	108 221	131 834

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	46 056	59 487
Övriga räntekostnader	3 014	–
Övriga finansiella kostnader	1 516	–
	50 586	59 487

	2014-08-31	2013-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Standardförbättringar	37 867 649	37 867 649
	50 398 576	50 398 576
Summa anskaffningsvärden	50 398 576	50 398 576
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 939 269	-8 688 651
Standardförbättringar	-35 667 352	-35 350 256
	-44 606 621	-44 038 907
Årets avskrivning byggnader	- 250 618	- 250 618
Årets avskrivning standardförbättringar	- 285 284	- 317 096
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 142 523	-44 606 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 256 053	5 791 955
Varav		
Byggnader	3 341 040	3 591 658
Standardförbättringar	1 915 013	2 200 297
Taxeringsvärden		
bostäder	168 000 000	168 000 000
lokaler	2 790 000	2 790 000
Totalt taxeringsvärde	170 790 000	170 790 000
varav byggnader	*121 940 000*	*121 940 000*

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 997	19 384
Förutbetalda försäkringspremier	50 985	48 554
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 013	212 280
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 418	22 239
Förutbetald tomträttsavgäld	371 834	371 834
Övriga periodiserade kostnader	–	4 718
	715 247	679 009

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 200 000	4 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	1,55	2014-10-01
90 dagar	2 200 000	1,05	2014-11-01

				2014-08-31	2013-08-31
Not 15 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	717 936	945 074	7 735 182	501 610	- 362 195
Disposition enl årsstämmobeslut				- 362 195	362 195
Avsättning till underhållsfond			1 519 000	-1 519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 029 971	3 029 971	
Årets resultat					560 500
Vid årets slut	717 936	945 074	6 224 211	1 650 386	560 500

Not 16 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK*	2,32%	2014-08-28	1 737 500		175 000	1 562 500
			1 737 500		**175 000**	**1 562 500**

*Lånet har 2014-08-28 övergått till Stadshypotek.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 175 000 kr årligen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	7	–
Avräkning hyror och avgifter	3 420	1 870
	3 427	1 870

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	20 925	20 108
Upplupna räntekostnader	–	8 995
Upplupna elkostnader	30 000	37 000
Upplupna vattenavgifter	112 198	115 719
Upplupna värmekostnader	32 907	25 077
Upplupna kostnader för renhållning	44 065	43 509
Upplupna revisionsarvoden	20 660	14 000
Upplupna styrelsearvoden	66 600	64 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 307	8 463
	331 662	336 871

Malmö 2014-10-16

Jan Mårtensson

Bengt Lundblad

Anne-Marie Carlström

Gert-Eve Olsson

Anita Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 10 2014

Ernst& Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 10, org.nr 746000-8308

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserad revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 oktober 2014

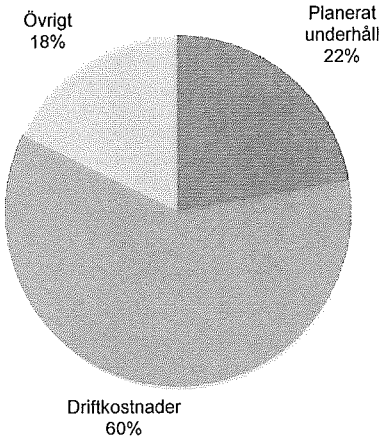
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

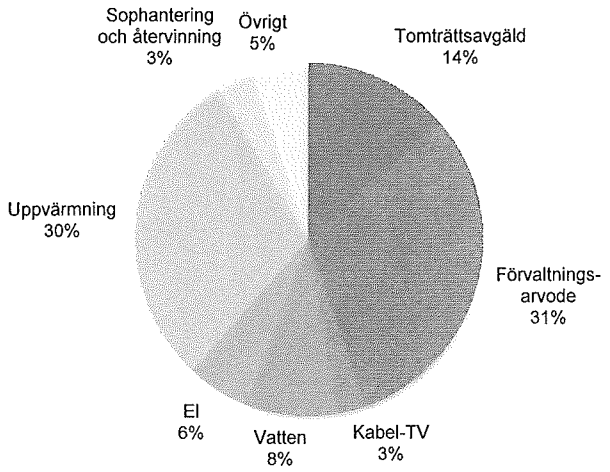
Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	636 433	715 991
Planerat underhåll	3 029 971	2 815 391
Fastighetsavgift/skatt	438 029	435 670
Driftkostnader	8 156 008	8 410 221
Övriga kostnader	449 538	562 148
Personalkostnader	317 418	320 679
Avskrivning av anläggningstillgångar	535 902	567 714
Finansiella poster	50 586	59 487
Inkomstskatt	0	96 297
Summa kostnader	**13 613 885**	**13 983 598**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld	1 115 502	1 115 502
Vägavgifter, arrende	0	8 750
Försäkringspremier	150 525	141 218
Förvaltningsarvode	2 545 222	2 517 065
Kabel-TV	217 652	266 373
Juridiska kostnader	10 419	6 488
Möteskostnader	425	0
Övriga förvaltningskostnader	54 182	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 31 100	- 36 200
Städning gemensamma utrymmen	38 875	17 729
Snö- och halkbekämpning	5 133	37 804
Förbrukningsmateriel	116 520	229 643
Fordons- och maskinkostnader	33 557	18 064
Vatten	698 131	703 397
El	480 188	499 864
Uppvärmning	2 435 624	2 606 678
Sophantering och återvinning	285 154	277 846
Summa driftkostnader	**8 156 008**	**8 410 221**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	21592	21592
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld	52	52
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	7	7
Förvaltningsarvode	118	117
Kabel-TV	10	12
Juridiska kostnader	0	0
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	3	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städning gemensamma utrymmen	2	1
Snö- och halkbekämpning	0	2
Förbrukningsmateriel	5	11
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	32	33
El	22	23
Uppvärmning	113	121
Sophantering och återvinning	13	13
Summa driftkostnader	**378**	**390**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF MALMÖHUS 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet